GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Vorentwurf 14.09.2016

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**3**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**4**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange der Landwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	5
4.6	Altablagerungen / Altstandorte	6
5.0	**INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**	**6**
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.4.1	Straßenverkehrsfläche	7
5.4.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.5	Grünflächen	8
5.6	Flächen für die Wasserwirtschaft	8
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**9**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**	**9**
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Satzungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen in Anbindung an vorhandene Gewerbegebietsflächen anzubieten. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ aufgestellt. Für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“.

Ziel der Gemeinde Wiefelstede ist es, anlässlich aktueller Entwicklungstendenzen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des bisher in Spohle ansässigen Unternehmens Stock Metallverwertung GmbH zu schaffen und zum anderen den Standort des bereits im Plangebiet ansässigen Unternehmens Christoffers Kulturbau GmbH zu sichern. Gleichzeitig soll im östlichen Bereich des Plangebiets ein neuer Gewerbestandort für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe erschlossen werden.

Im Vorfeld der Ansiedlung des Kulturbauunternehmens Christoffers an diesem Standort hat die Gemeinde die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede auf konzeptioneller Ebene geprüft und eine entsprechenden Variantenvergleich durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass der Standort in Herrenhausen neben dem Kulturbauunternehmen auch für weitere gewerbliche Ansiedlungen geeignet ist. Dieser Standort ist derzeit der einzige im nördlichen Gemeindegebiet, der für eine Gewerbeflächenerweiterung aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung in Betracht gezogen werden kann.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Ortsteil Herrenhausen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete gem. § 9 festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in den nördlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m bzw. 15,00 m und im Süden auf maximal 12,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird vor allem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Herrenhauser Straße und eine innere Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage. Die äußere Anbindung soll über einen Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107) gesichert werden. Weitere Anbindungspunkte an das übergeordnete Verkehrsnetz (L 820 und K 107) sind nicht vorgesehen.

Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Rosenberger Straße (K 107) und zur Wapeldorfer Straße (L 820) werden über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens sind zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens zu prüfen.

Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse der o. g. Fachplanungen werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf anteilig über die Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Der restliche Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Fläche geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt.

Im Parallelverfahren wird für den nördlichen Teilbereich die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Bauflächen durchgeführt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ mit einer Flächengröße von ca. 15,8 ha befindet sich im Ortsteil Herrenhausen westlich Bundesautobahn (BAB 29), nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) und östlich der Rosenberger Straße (K 107). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet östlich der Rosenberger Straße (K 107) und nördlich der Wapeldorfer Straße (L 820) befinden sich derzeit Wohnhäuser im Außenbereich und das Kulturbauunternehmen Christoffers GmbH. Der restliche Planbereich unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Herrenhausen durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit einem landwirtschaftlichen Betrieb südöstlich des Plangebietes sowie vereinzelten Wohngebäuden charakterisiert. Zudem sind in den Teilen des Gebietes Gehölzpflanzungen vorzufinden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 145 verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung von kleineren und mittelgroßen Betrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Wiefelstede entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Grundzentrum Wiefelstede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wirtschaft den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

Als Vorsorgegebiete für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet im LROP nicht als Vorranggebiet für die Wassergewinnung dargestellt wird, wird die Realisierung von weiteren gewerblichen Bauflächen an diesem Standort für möglich erachtet. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung.

Das Unternehmen Stock Metallverwertung GmbH beabsichtigte ursprünglich eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort in Spohle. Untersuchungen ergaben jedoch, dass eine Erweiterung am dortigen Standort, insbesondere aus lärmtechnischen Gründen, nicht zu realisieren ist, Aus diesem Grund bedarf es einer bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses und ggf. weitere Unternehmen. Damit steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sieht für den südlichen Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor. Im Parallelverfahren zur 115. Flächennutzungsplanänderung wird der nördlich daran angrenzende Bereich des Plangebietes ebenfalls als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gilt folglich als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 gilt derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“. Für die übrigen Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ treten die für den Bereich des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ geltenden Festsetzungen außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, wird als Teil II der Begründung vollumfänglich bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, erfolgt derzeit eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland wird zudem eine faunistische Potenzialansprache (Brutvögel, Fledermäuse und Lurche) in Form einer einmaligen Ortsbegehung im Spätsommer 2016 durchgeführt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung möglicher, durch das Planungsvorhaben ausgelöster Immissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen sowie die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse sicherzustellen. Zur Vermeidung von Konflikten werden die vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Zusätzlich werden die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf das Plangebiet prognostiziert.

Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Die IEL GmbH, Aurich, wurde mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt. Es ist davon auszugehen, dass eine Lärmkontigentierung des Plangebietes erfolgt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ing.-Büro Heinzelmann, Wiefelstede. Die Inhalte des Konzeptes werden bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Planung eingestellt.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine geruchstechnische Untersuchung vom Büro Zech, Lingen durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch die Weiterentwicklung des Tierhaltungsbetriebes möglich ist. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL von 15 % der Jahresstunden bei Gewerbegebieten wird für den Bereich der 98. Flächennutzungsplanänderung eingehalten und z.T. deutlich unterschritten. Da das Plangebiet im Vergleich zur genehmigten 98. Flächennutzungsplanänderung lediglich in nördliche Richtung erweitert wird, ist davon auszugehen, dass aufgrund der vergrößerten Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Belange der Landwirtschaft ebenfalls nicht berührt werden. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Ar-

beiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen am nördlichen Rand der Gemeinde Wiefelstede geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE/GEe) gem. § 8 BauNVO bzw. von Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO. Welche Art der baulichen Nutzung letztendlich festgesetzt wird, ist abhängig von der Belegung des Plangebiets mit Emissionskontingenten. Die Ergebnisse werden derzeit durch die IEL GmbH ermittelt.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 und § 9 BauNVO festgesetzten Gewerbe (GE) - und Industriegebiete (GI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungsart ist im Hinblick auf die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Nutzungen erforderlich. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen

Ausnutzungsgrades der angebotenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 in den Randbereichen und 0,8 in den Kernbereichen festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die innenliegenden Areale ausgenutzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Um eine ortsgerechte Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Gebäude in den südlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m und in den nördlichen Randbereichen auf maximal 12,00 m bzw. 15,00 m begrenzt. Die endgültige Gebäudehöhe in den nördlichen Randbereichen soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbe- und industrietypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbe- und Industriebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung zur Verfügung gestellt wird.

Folglich wird die Baugrenze vorwiegend in einem Abstand von jeweils 3,00 m, 5,00 m bzw. 12,00 m zu den geplanten Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen festgelegt. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbe- und Industrienutzungen geschaffen.

Entlang der Rosenberger Straße (K 107) und der Wapeldorfer Straße (L 820) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Zur weitergehenden Berücksichtigung der Bauverbotszone wird ferner festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Abschnitt der Herrenhauser Straße mit Anbindungspunkt an die Rosenberger Straße (K 107), sowie die für die weitergehende Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße (Planstraße) werden im Bebauungsplan Nr. 145 als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Herrenhauser Straße unterteilt das Plangebiet in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Für die Erschließung der östlichen Grundstücke die Planstraße neu anzulegen. Diese mündet in eine Wendeanlage mit einem Kreisdurchmesser von 30,00 m. Die Straßen sind so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

5.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L 820) und der Kreisstraße (K 107) ist eine direkte Verkehrsanbindung der Baugrundstücke im Plangebiet an die Wildeshauser Straße nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich ist für den straßenseitigen Planbereich entlang der Landesstraße (L 820) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Gleiches gilt für die Bereiche nördlich und südlich der Herrenhauser Straße entlang der Kreisstraße (K 107). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die betreffenden Abschnitte als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.5 Grünflächen

Zur verträglichen Einbindung des künftigen Gewerbe- und Industriegebietes in den Landschaftsraum sind in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sowie unmittelbar westlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Gehölzstreifen in einer Breite von 5,00 bzw. 10,00 m vorgesehen. Die im Westen befindliche Grünfläche entspricht in ihrer Tiefe dem Zwischenraum zwischen Geltungsbereichsgrenze und dem Regenrückhaltebecken. Im Bebauungsplan werden die angesprochenen Bereiche als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgt derzeit die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, dessen Inhalte rechtzeitig in die vorliegende Planung eingestellt werden.

Die im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Anlage für die Regenrückhaltung wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gesichert.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum werden in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI) 5,00 m bzw. 10,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auch für die private Grünfläche im Westen erfolgt überlagernd die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt die Herrenhauser Straße mit Anbindung an die Rosenberger Straße sowie über eine neu anzulegende Planstraße, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von d = 30,00 m endet.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Derzeit wird vom Ing. –Büro Heinzelmann ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um die Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen. Die Ergebnisse des Konzepts werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …….. gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ……..

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... bis zum ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …….. nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom …… bis zum …… öffentlich ausgelegen.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am …….. gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, ……

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 ·26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40